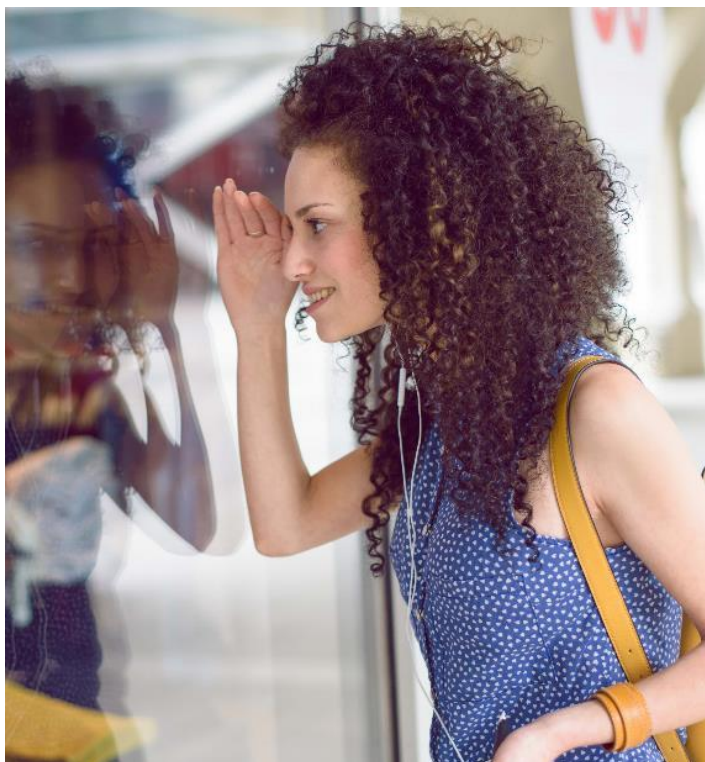


Observatorio del sector de centros y parques comerciales en España

Tercer trimestre 2025



Introducción



Observatorio PwC - APRESCO

El Observatorio del sector de centros y parques comerciales, elaborado por PwC y APRESCO, nace con la ambición de convertirse en la principal fuente de información del sector en España.

Este Observatorio presenta de forma trimestral la evolución del Índice PwC-APRESCO, que refleja las magnitudes más relevantes del sector, así como un análisis del contexto macroeconómico y de los temas más candentes del sector.

El Índice PwC-APRESCO ofrece datos medios agregados del sector basados en la muestra más completa y representativa de empresas y de centros y parques comerciales existente en la actualidad, con más de 200 centros y parques comerciales y más de 6 millones de m² de SBA (Superficie Bruta Alquilable).

Sobre PwC y APRESCO



El propósito de PwC es generar confianza en la sociedad y resolver problemas importantes. Somos una red de firmas presente en 151 países con más de 364.000 profesionales comprometidos en ofrecer servicios de calidad en auditoría, asesoramiento fiscal y legal, consultoría y transacciones.

www.pwc.es



APRESCO

Asociación de Propietarios
de Espacios Comerciales

La Asociación de Propietarios de Espacios Comerciales (APRESCO) agrupa a las empresas más representativas y líderes del sector de centros y parques comerciales en España, encargadas de gestionar e invertir en activos distribuidos por todo el territorio nacional.

www.apresco.es





Contenido

| | | |
|----|---|----|
| 01 | Contexto macroeconómico | 04 |
| 02 | Resultados del Índice PwC – APRESCO | 09 |
| | a. Ventas | |
| | b. Afluencias | |
| | c. Tasas de ocupación | |
| 03 | Zoom trimestral: Potencial del autoconsumo para los centros comerciales | 16 |
| 04 | Anexo: Metodología del Índice PwC - APRESCO | 25 |



01

Contexto macroeconómico



Contexto macroeconómico

El Producto Interior Bruto (PIB) repuntó un 0,6% en el tercer trimestre del año, 2 décimas inferior al del trimestre anterior, acumulando un crecimiento anual del 2,8%.

Los datos del **mercado laboral reflejan un leve repunte de la tasa de desempleo hasta el 10,45%**, aunque las previsiones para el cierre de 2025 y 2026 reflejan una reducción del desempleo, que podría llegar a bajar del 10%.

Los **precios aumentan ligeramente en septiembre y octubre hasta el 3,1%**, mientras que la inflación subyacente se ha situado en el 2,5%.

El **comercio minorista mantiene su fortaleza en septiembre incrementando sus ventas un 6,5% interanual** y acumulando 15 meses de crecimiento consecutivo.

La confianza del consumidor se contrajo levemente en septiembre respecto al mes de julio y **se mantiene en niveles reducidos y por debajo de las cifras de 2024.**

En su última reunión de octubre, el **BCE mantuvo los tipos en el 2,15%**, ajustando las expectativas del mercado y moderando las previsiones de nuevas bajadas en los próximos meses.



+2,8%

PIB (T3 25 vs T3 24)



10,5%

Desempleo en T3 25



+3,1%

IPC general (oct 25 vs 24)



+6,5%

Índice de comercio minorista (sept 25 vs sept 24)



-1,3%

Índice de confianza empresarial (T4 25 vs T3 25)



-1,7%

Índice de confianza consumidor (sept 25 vs jul 25)



2,19%

Euribor 1 año
Octubre 25



2,15%

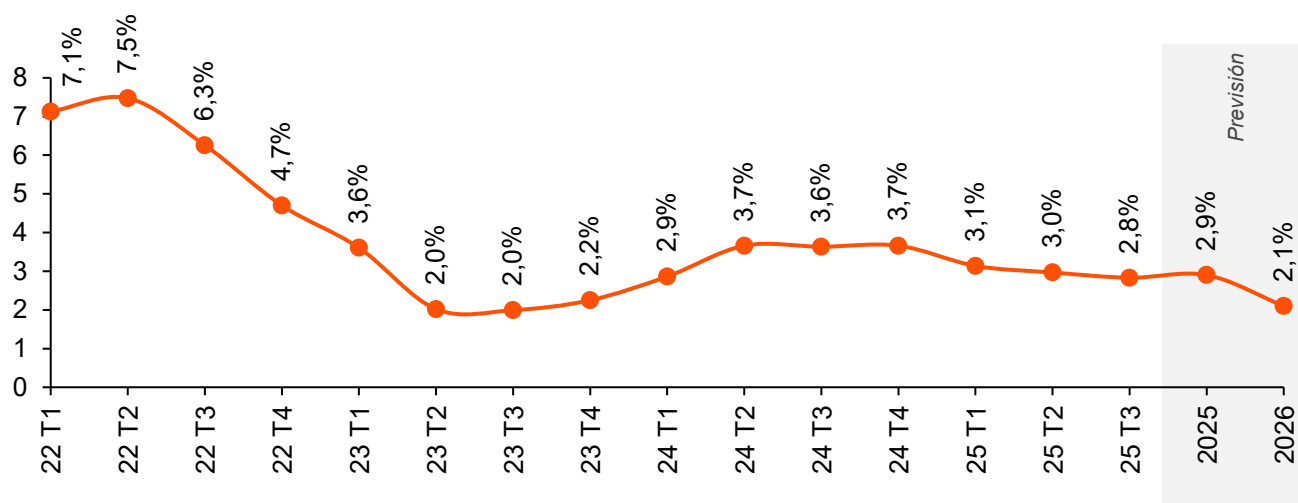
Tipos de interés BCE
Octubre 25

El PIB mantienen un buen ritmo de crecimiento en el tercer trimestre del año y la tasa de desempleo repunta levemente, pero se mantiene en niveles reducidos



Buen dato de crecimiento del PIB en el tercer trimestre de 2025. El PIB creció un 0,6% intertrimestral (2,8% interanual), un registro 2 décimas inferior al del trimestre anterior y en línea con las previsiones de la mayoría de los analistas. A pesar de esta ligera desaceleración, este dato muestra una economía que sigue creciendo a un ritmo notable y con una buena composición del crecimiento.

Variación trimestral interanual PIB (%)*

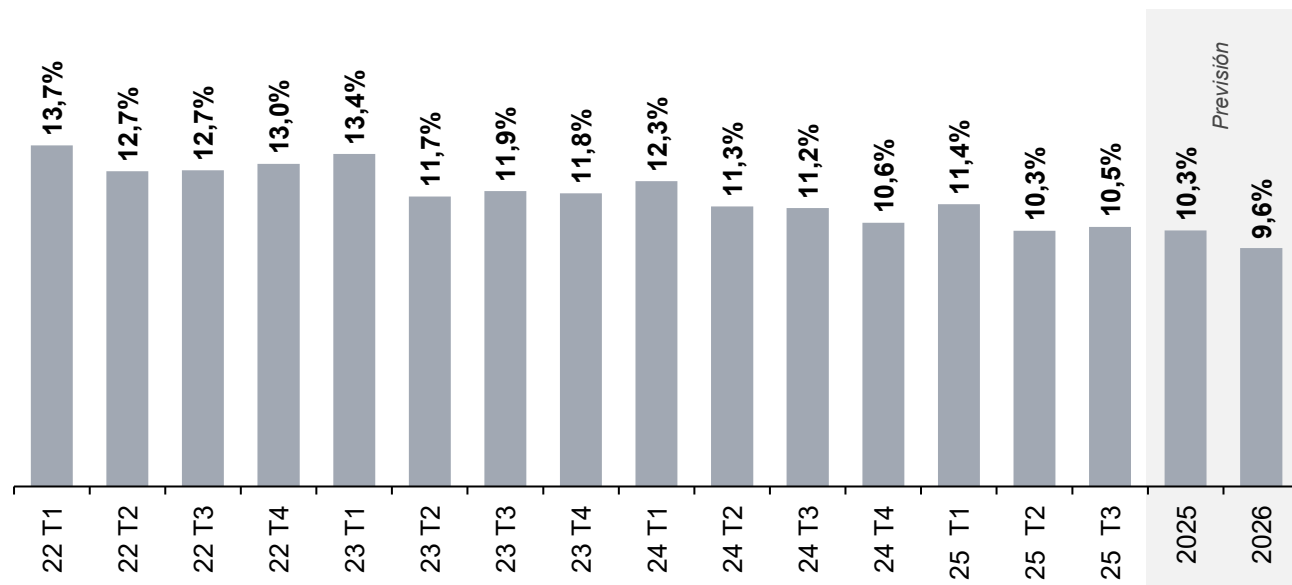


(*) Los datos del trimestre corresponden al valor del último mes de cada trimestre.
Fuente: INE, Funcas



En el tercer trimestre de 2025 se produjo un leve crecimiento trimestral de la tasa de desempleo que se sitúa en el 10,45%. Las previsiones para 2026 reflejan una potencial caída del desempleo por debajo de la barrera del 10%.

Tasa de desempleo trimestral (EPA) (%)



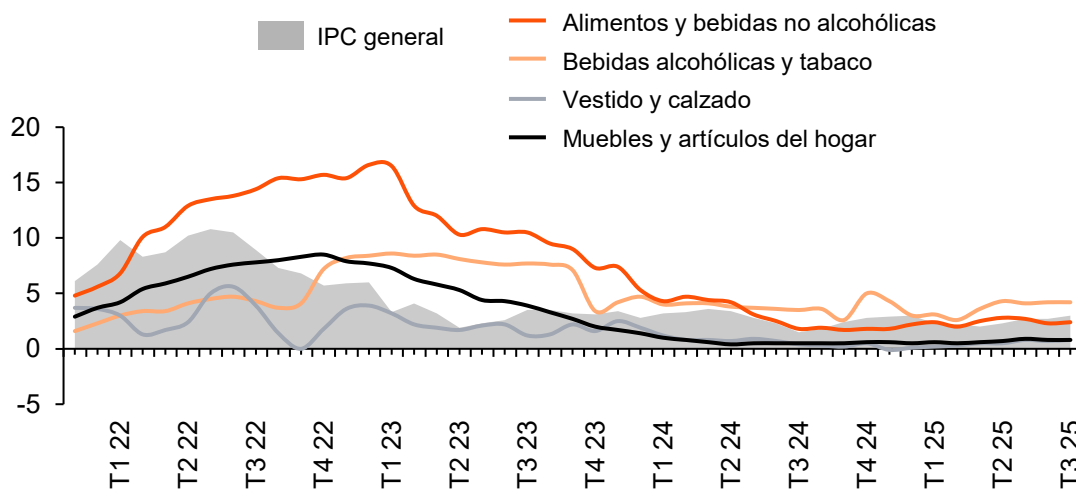
Fuente: INE, Funcas

La inflación vuelve a crecer aunque muy levemente en septiembre y octubre, mientras que la confianza de consumidores se reduce respecto al año pasado



La inflación mantiene su senda de leve crecimiento iniciada en mayo y se eleva hasta el 3% en septiembre y el 3,1% en octubre, de acuerdo al INE por el encarecimiento de la electricidad y de los billetes de avión y tren. Mientras que alimentos, vestido y muebles mantienen crecimientos de precios reducidos, las bebidas alcohólicas se encarecieron un 4,2%

Variación interanual IPC (%)



Fuente: INE, PwC

(*) Los datos del trimestre corresponden al valor del último mes de cada trimestre.

Sept 25 vs Sept 24



+3,0%

IPC general



+2,4%

IPC subyacente



+2,4%



+4,2%



+0,8%

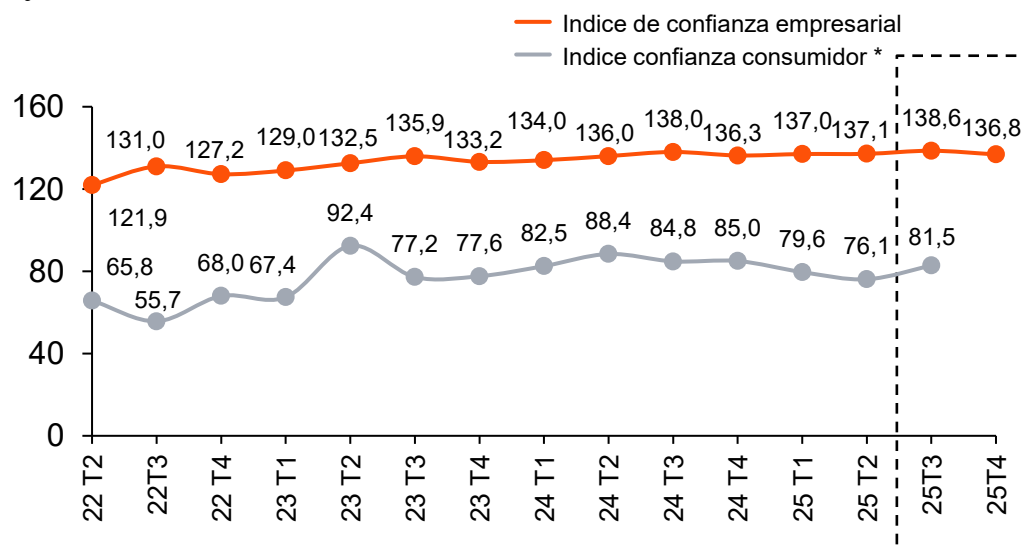


+0,8%



La confianza empresarial se reduce levemente según el dato del T4 25, aunque se mantienen en niveles similares a los de 2024. La confianza del consumidor se redujo levemente en septiembre respecto a julio (no hay datos de agosto) y se mantiene en niveles inferiores a los de 2024.

Variación interanual índice de confianza empresarial y del consumidor (%)



(*) Los datos del trimestre corresponden al valor del último mes de cada trimestre.

Fuente: INE/CIS

Confianza empresarial



-1,3%

T4 25 vs T3 25



+0,4%

T4 25 vs T4 24

Confianza consumidor



-1,7%

sept 25 vs jul 25



-3,9%

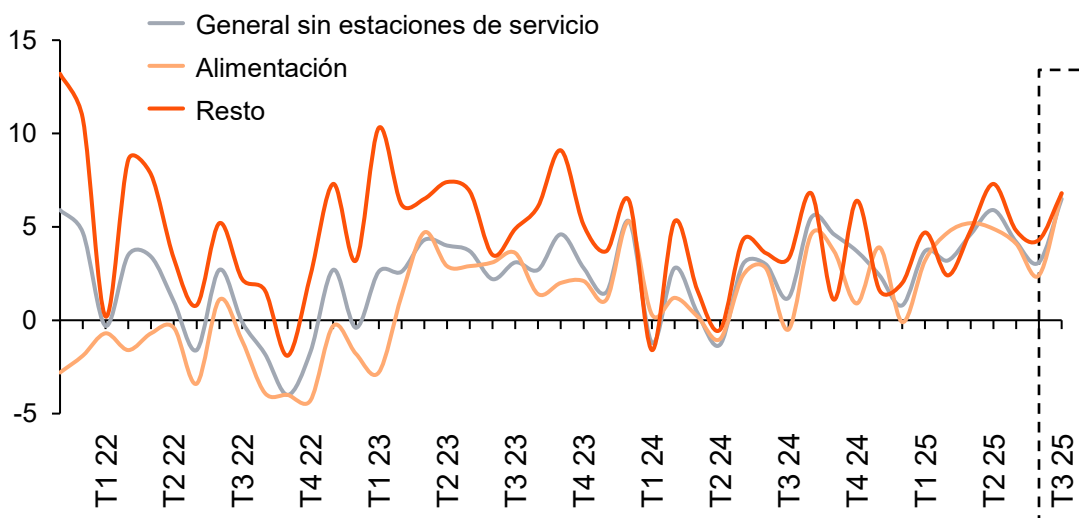
sept 25 vs sept 24

Las ventas del comercio minorista mantienen su tendencia positiva y aumentan de forma significativa durante el mes de septiembre



Las ventas del comercio minorista en España crecen más de un 6% interanual en septiembre y encadenan 15 meses de crecimientos consecutivo desde junio de 2024, confirmando la fortaleza del sector

Variación interanual Índice de Comercio Minorista (ICM) a precios constantes (%)*



(*) Los datos del trimestre corresponden al valor del último mes de cada trimestre.
Fuente: INE, PwC

Sept 25 vs Sept 24

+6,5%

General

+6,8%

Alimentación

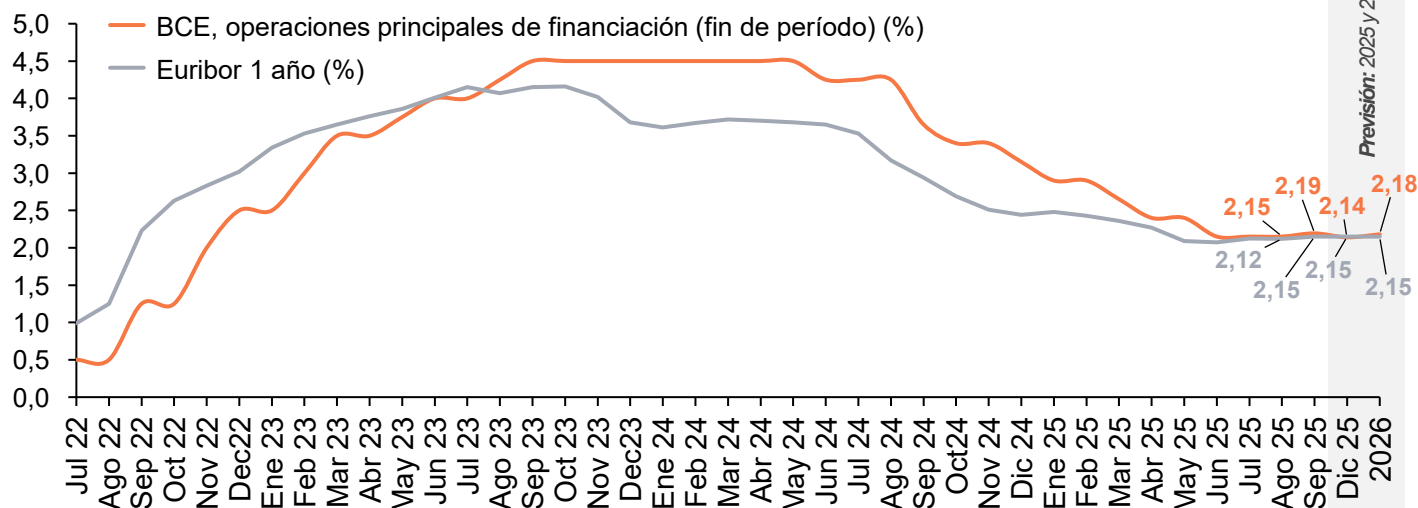
+6,8%

Resto



En su última reunión de octubre, el BCE mantuvo los tipos en el 2,15 % para las operaciones de financiación, reforzando su convicción de que la inflación tenderá hacia su objetivo del 2%. Por su parte, el Euríbor a un año se sitúa ya en torno al 2,15 % y las previsiones indican que se mantendrá en niveles similares durante el próximo año.

Evolución tipos de interés (2022-2025)



Fuente: Banco de España, Caixabank, Funcas, PwC

02



Resultados del Índice PwC – APRESCO



Principales resultados

Los principales indicadores operativos del sector siguen manteniendo un crecimiento muy saludable durante el tercer trimestre.

Las ventas crecieron de nuevo de forma significativa y acumulan ya **17 trimestres consecutivos de crecimiento**. En un tercer trimestre marcado por la temporada de rebajas se produjo **un crecimiento interanual de las ventas del 4,8%**, situando el incremento acumulado anual en un 4,2%.

Los establecimientos de **Hogar, Bricolaje y Electrónica** y **los de Moda y Complementos lideran las ventas en lo que va de año**, con un crecimiento acumulado del 7,1% y el 4,7%, respectivamente. Por su parte, el Ocio y Entretenimiento crece un 2,2% en los primeros meses 9 meses, y ya se encuentra casi un 1% por encima de los niveles prepandemia.

En cuanto a los tipos de activos comerciales, **todos elevaron sus ventas en torno a un 5% durante el tercer trimestre** del año, aunque siguen siendo **los parques comerciales los que lideran el crecimiento acumulado anual** con un 7,8%, seguidos por los Centros medianos y pequeños (+5%) y por los Centros Grandes y muy grandes (+3,8%).

Las **afluencias siguieron aumentando, pese a una moderación en su ritmo de crecimiento**, con un 1,9% interanual en el tercer trimestre, para acumular un crecimiento en lo que va de año del 2,2%.

La **tasa media de ocupación del sector se mantiene en niveles máximos, alcanzando un 95,8%**, impulsada por el crecimiento en la ocupación de todos los tipos de activos.



Ventas totales



+4,8%

Var. T3 25 vs T3 24

+4,2%

Var acum. Ene-sep 25
vs Ene-sep 24



Afluencias totales



+1,9%

Var. T3 25 vs T3 24

+2,2%

Var acum. Ene-sep 25 vs
Ene-sep 24



Tasas de ocupación



95,8%

T3 25

+1,6 pp

Var. T3 25 vs T3 24

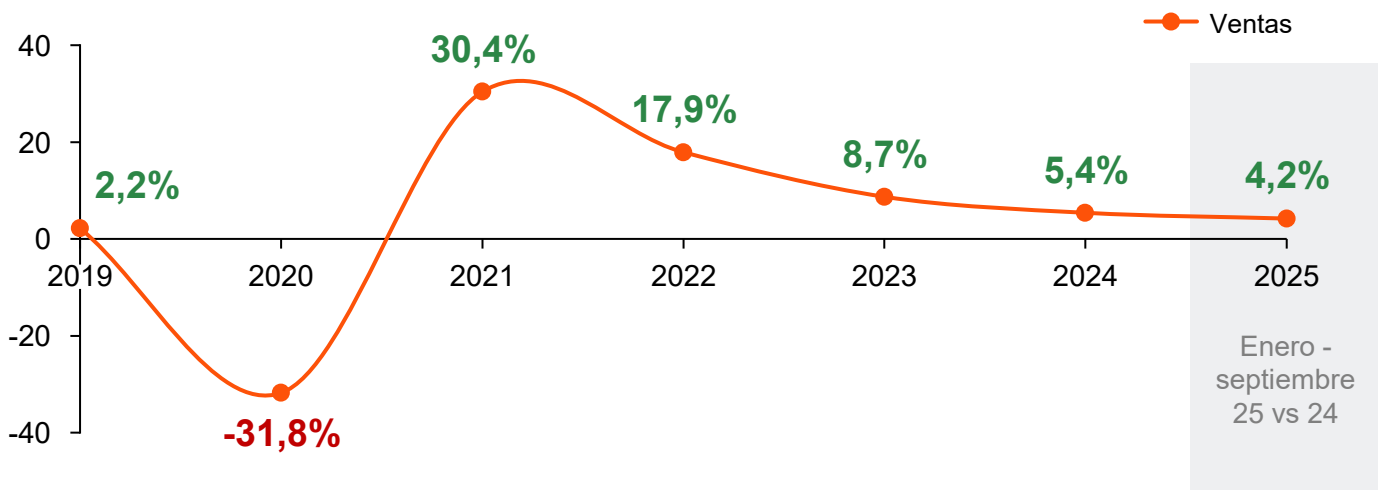
Ventas totales

Las ventas mantienen un buen ritmo de crecimiento y registran un crecimiento acumulado interanual del 4,2%



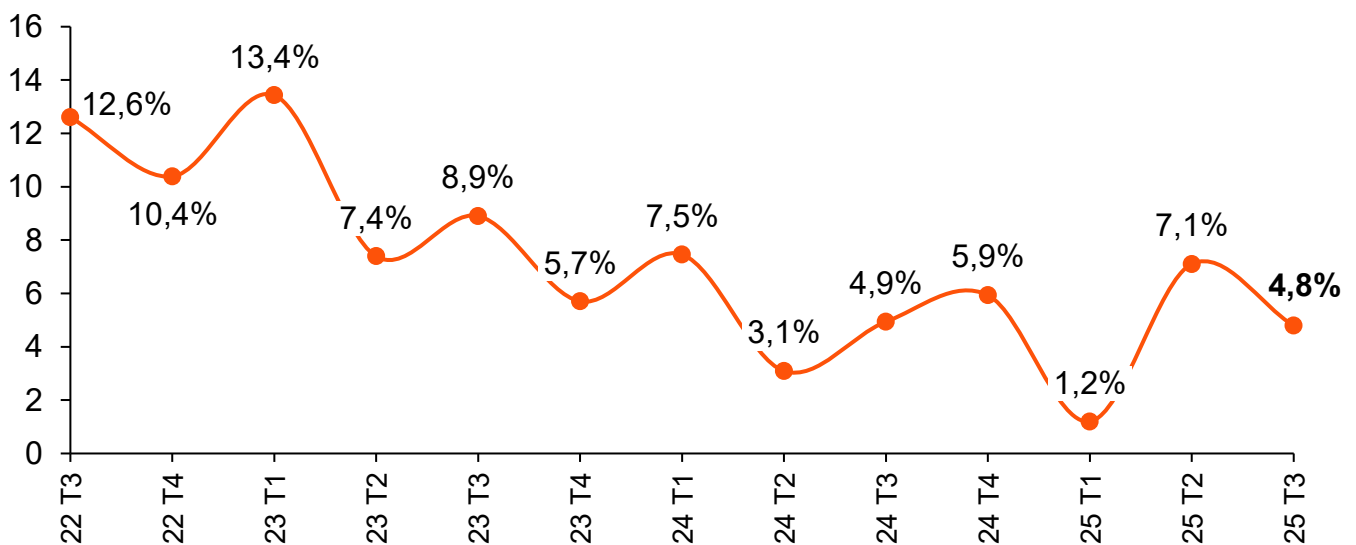
Tras un segundo trimestre muy favorable para el sector (+7,1%), el tercer trimestre marcado por la temporada de rebajas de verano volvió a arrojar resultados muy positivos, con un aumento de las ventas de un 4,8%. Este nuevo repunte eleva el acumulado anual hasta el 4,2%.

Variación índice anual ventas (%)



Fuente: APRESCO

Variación interanual del índice trimestral de ventas (%)



Fuente: APRESCO

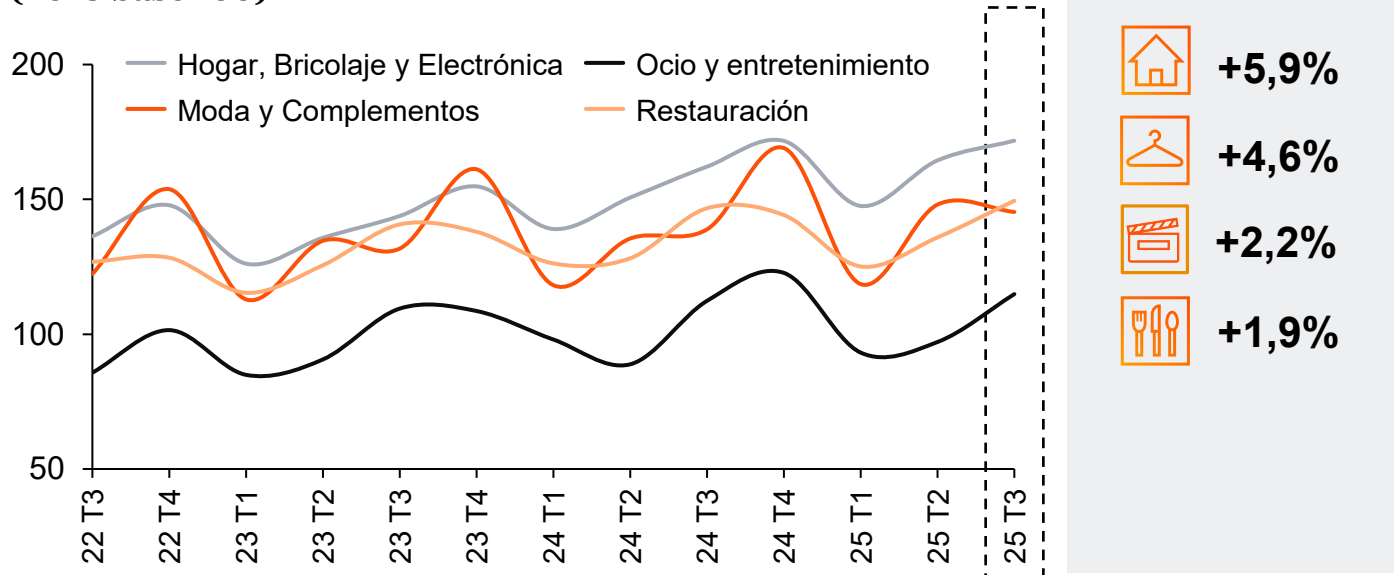
Ventas por tipo de actividad

Todas las actividades continuaron mostrando un crecimiento positivo durante el tercer trimestre, especialmente los establecimientos de Hogar, Bricolaje y Electrónica y los de Moda y complementos



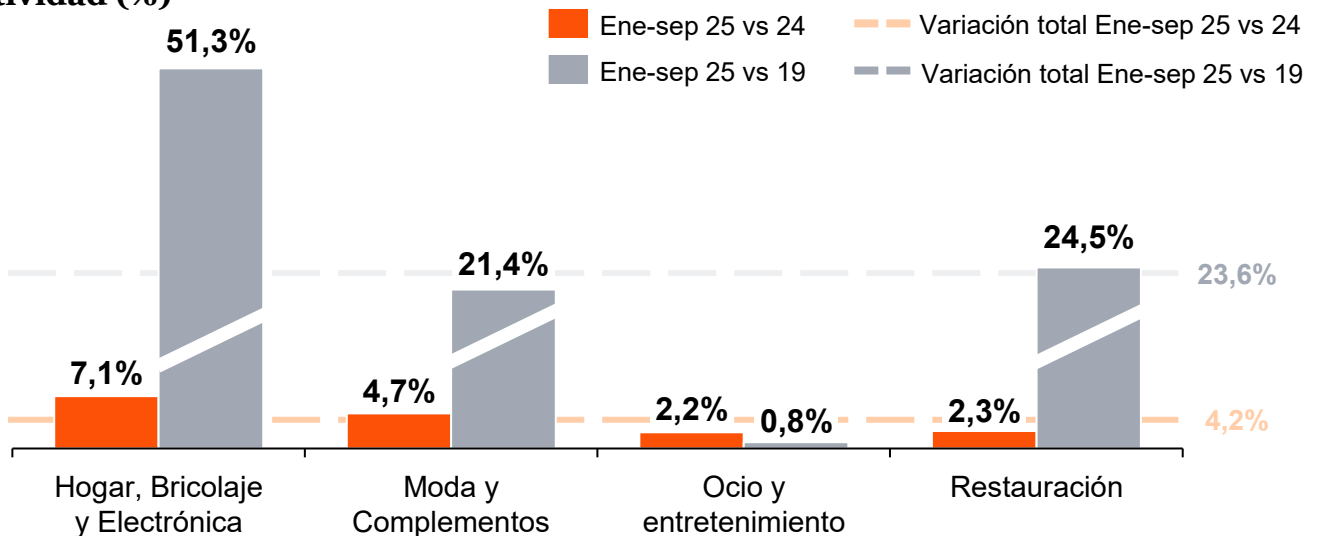
Las tiendas de Hogar, Bricolaje y Electrónica siguen liderando las ventas y ya acumulan un crecimiento del 7,1% interanual en lo que va de año. Los establecimientos de Moda y Complementos vivieron una buena temporada de rebajas y entre enero y septiembre han elevado sus ventas un 4,7%. La Restauración y el Ocio y Entretenimiento siguen creciendo, aunque de forma mas moderada, acumulando un aumento de ventas ligeramente superior al 2%.

Evolución índice trimestral de ventas por tipo de actividad (2018 base 100)



Fuente: APRESCO

Variación acumulada (ene-sept) índice de ventas vs 2024 y 2019 por tipo de actividad (%)



Fuente: APRESCO

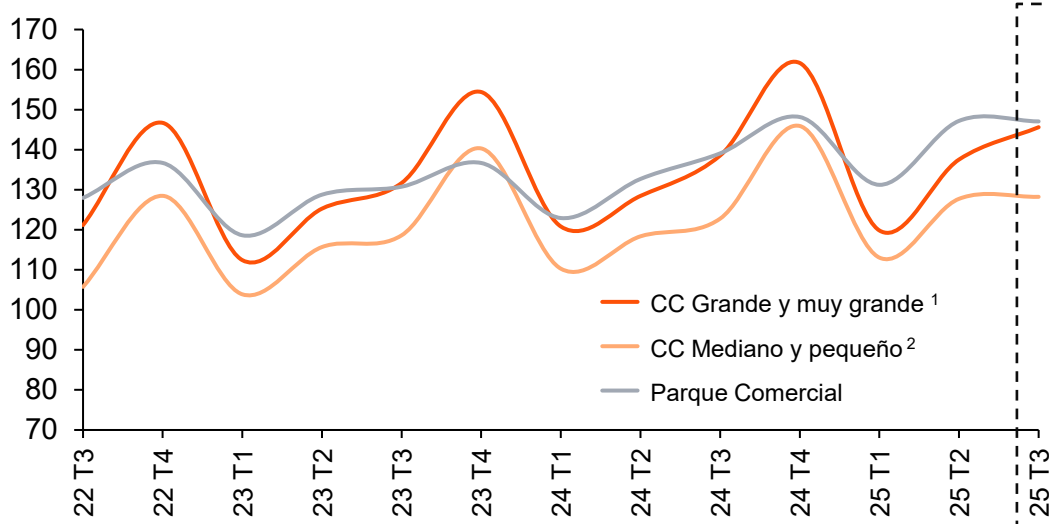
Ventas por tipo de activo

Todos los tipos de activos elevaron sus ventas en torno a un 5% durante el tercer trimestre del año



Los parques comerciales vuelven a ser el activo con un mejor comportamiento en el tercer trimestre y los 9 primeros meses del año con un aumento de ventas acumulado del 7,8%. Tanto los centros comerciales más grandes, como los medianos y pequeños siguen creciendo de forma significativa y acumulan un crecimiento acumulado en lo que va de año del 3,8% y el 5%, respectivamente.

Evolución índice trimestral de ventas por tipo de activo (2018 base 100)



T3 25 vs T3 24

Grande y muy grande



+5,1%

Mediano y pequeño



+4,4%

Parque Comercial

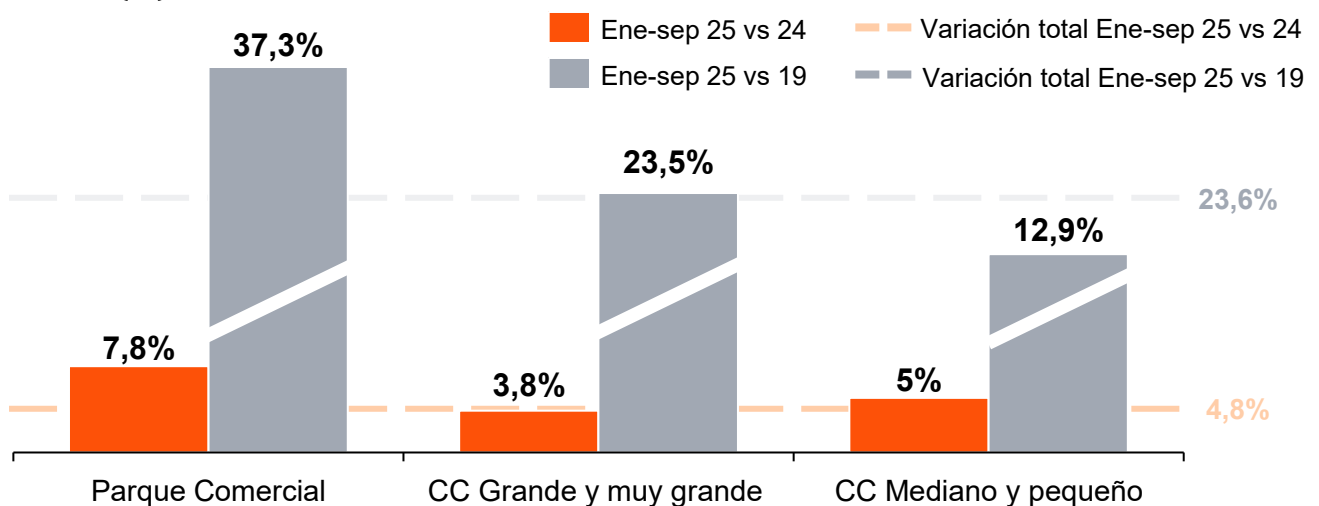


+5,8%

Fuente: APRESCO

1) CC grande y muy grande: Centro comercial con > 40.000 m2 de SBA
2) CC Mediano y pequeño: Centro comercial con < 40.000 m2 SBA

Variación acumulada (ene-sept) índice de ventas vs 2024 y 2019 por tipo de activo (%)



Fuente: APRESCO

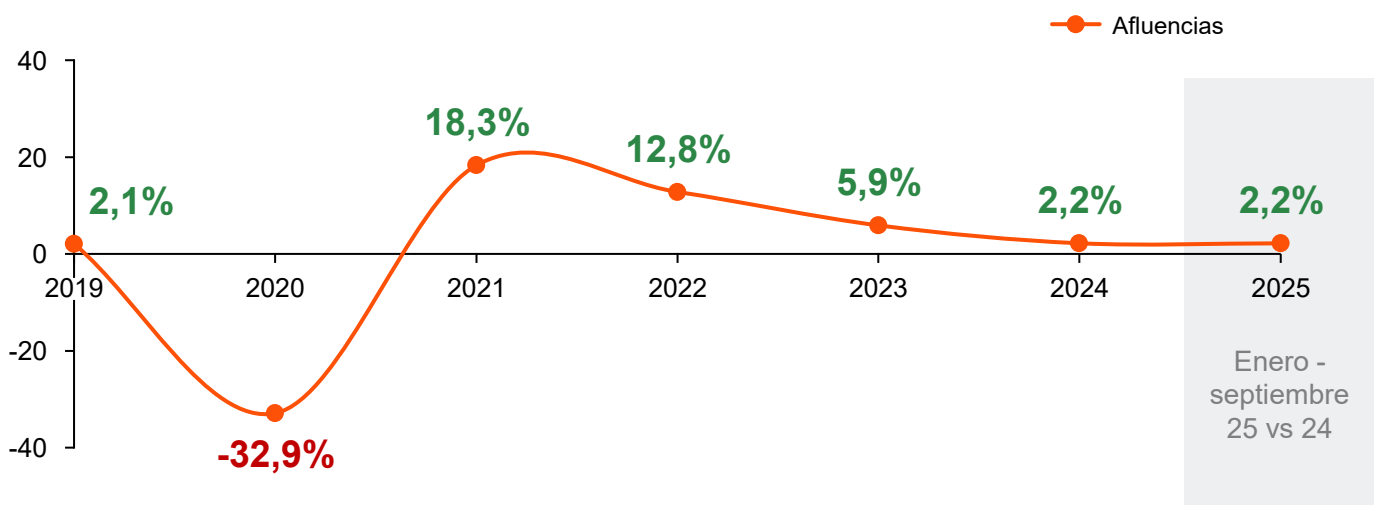
Afluencias totales

Las visitas a los centros vuelven a crecer en el tercer trimestre, aunque de forma más moderada, acumulando un aumento del 2,2% en lo que va de año



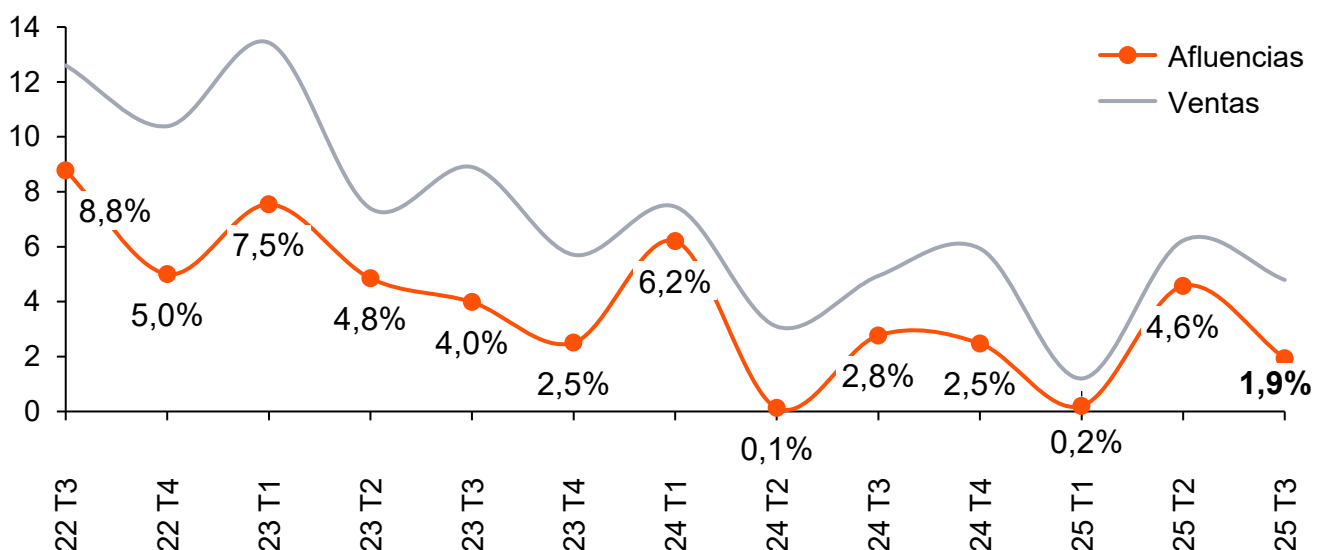
En el tercer trimestre se moderó ligeramente el crecimiento de visitantes hasta el 1,9% interanual. Esta moderación reduce el crecimiento acumulado anual hasta el 2,2%, misma cifra que la registrada en el conjunto de 2024.

Var. índice anual afluencias (%)



Fuente: APRESCO

Variación interanual del índice de afluencias trimestrales (%)*



Fuente: APRESCO

*Se han actualizado algunos datos de la serie histórica

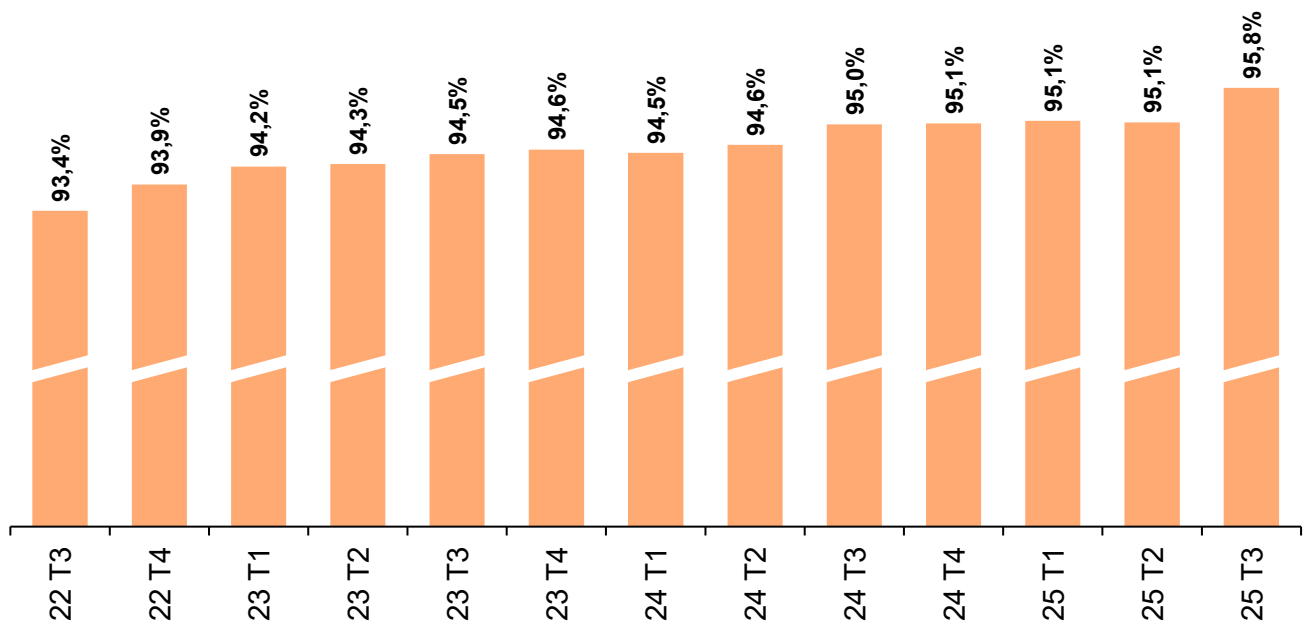
Tasa de ocupación

La ocupación media repunta levemente y se sitúa ya cerca del 96% en niveles máximos de la serie histórica



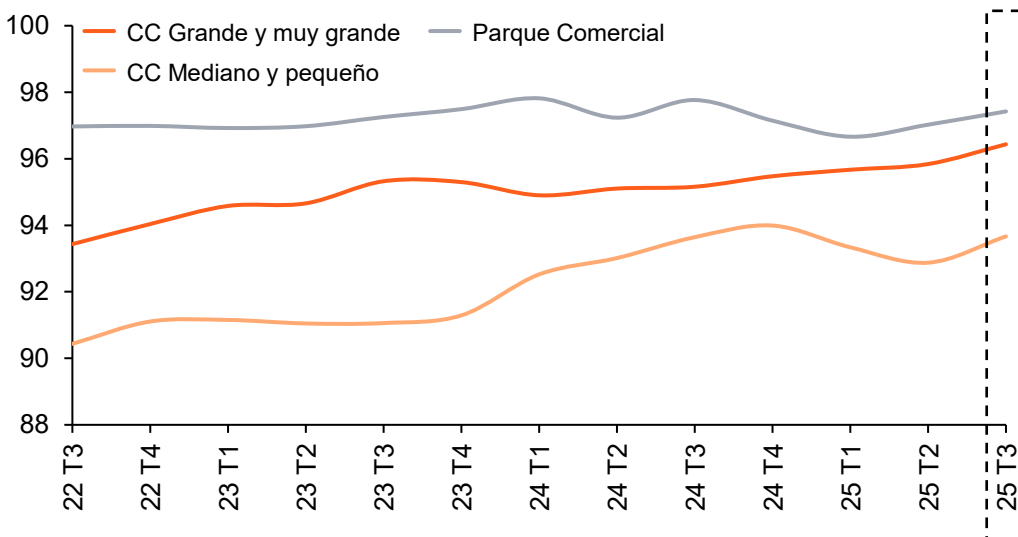
En el tercer trimestre la tasa de ocupación media del sector aumentó 0,7 puntos porcentuales respecto al trimestre anterior, situándose en el 95,8%. Todos los tipos de activos elevaron su tasa levemente. Tanto los centros comerciales grandes y muy grandes, como los parques comerciales, se mantienen por encima del 96%, con un 96,4% y un 97,4% respectivamente

Tasa de ocupación (SBA ocupado/SBA total) trimestral (%)



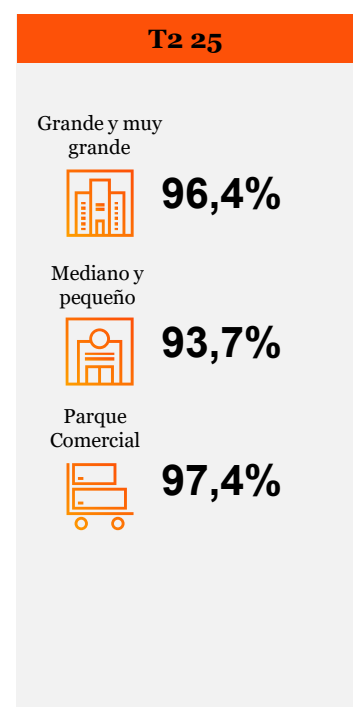
Fuente: APRESCO

Tasa de ocupación (SBA ocupado/SBA total) trimestral por activo (%)



Fuente: APRESCO

Nota 1: CC grande y muy grande: Centro comercial con >40.000 m2 de SBA
Nota 2: CC Mediano y pequeño: Centro comercial con < 40.000 m2 SBA





Zoom Trimestral: Potencial del autoconsumo para los centros comerciales

Un sector comprometido con su sostenibilidad medioambiental

Introducción

El sector de centros y parques comerciales en España lleva años desarrollando múltiples iniciativas destinadas a aumentar la sostenibilidad medioambiental de su actividad.

Las empresas están incorporando criterios medioambientales en su gestión y destinando recursos a proyectos que contribuyen a reducir el impacto ambiental de sus actividades, convirtiendo la sostenibilidad en un elemento estratégico que influye tanto en las decisiones de inversión como en la relación con clientes, operadores e instituciones públicas.

Principales KPIs medioambientales



+70%

Edificios BREEAM¹

Certificados BREEAM de sostenibilidad medioambiental



+80%

Energía renovable¹

Electricidad consumida de origen renovable (zonas comunes)



+50%

Centros con placas solares¹

Instaladas o en proceso



+10.000

Puntos de Recarga eléctricos

Instalados o en proceso



Gestión centralizada y optimizada de residuos

Separación en origen y recogida selectiva para maximizar el reciclaje



Inversiones en eficiencia energética

Iluminación LED, mejora de envolventes o de sistemas climatización, entre otras

1) Datos referentes a empresas integrantes de APRESCO
Fuente: APRESCO



En los últimos años la instalación de energía fotovoltaica se ha convertido en uno de los principales objetivos de las empresas del sector. Los centros y parques comerciales son espacios perfectos para la instalación de energías renovables, gracias a la superficie de sus cubiertas y aparcamientos y a sus elevados consumos eléctricos durante todo el año.

Actualmente, en torno al 50% de los centros de las empresas de APRESCO ya cuentan con instalaciones fotovoltaicas en funcionamiento o en proceso de instalación. Prácticamente la totalidad de estas instalaciones funcionan en régimen de autoconsumo individual, proporcionando energía para las zonas comunes de los centros y en algunos casos para algunos de los operadores ubicados en los mismos.

Los centros comerciales cuentan con las condiciones idóneas para funcionar en régimen de autoconsumo colectivo y poder beneficiarse de todas sus ventajas, al contar con múltiples potenciales consumidores ubicados en un mismo edificio que, o bien podrían conectarse en red interior o mediante líneas directas, o bien cumplen las distancias mínimas exigidas para realizar autoconsumo a través de red. Sin embargo, hasta el momento el sector se está enfrentando a distintos problemas y trabas (falta de capacidad en la red y de incentivos y barreras regulatorias) que impiden el desarrollo de esta opción.

Por todo ello, en esta sección se analiza en profundidad el funcionamiento y la situación actual y la evolución de las distintas modalidades de autoconsumo en España, las ventajas y puntos de mejora de la regulación del autoconsumo en general, y del autoconsumo colectivo en particular, y, por último, las novedades y cambios que introduciría el último proyecto de real decreto actualmente en tramitación.

Situación actual del autoconsumo en España

El autoconsumo mediante fuentes de energía renovables es una de las principales herramientas de los grandes consumidores, como los centros comerciales, para cumplir con los objetivos de sostenibilidad y de descarbonización, pero también es clave para mejorar su competitividad pues, bajo ciertas premisas, puede llevar a lograr un precio de la energía eléctrica más asequible y estable.

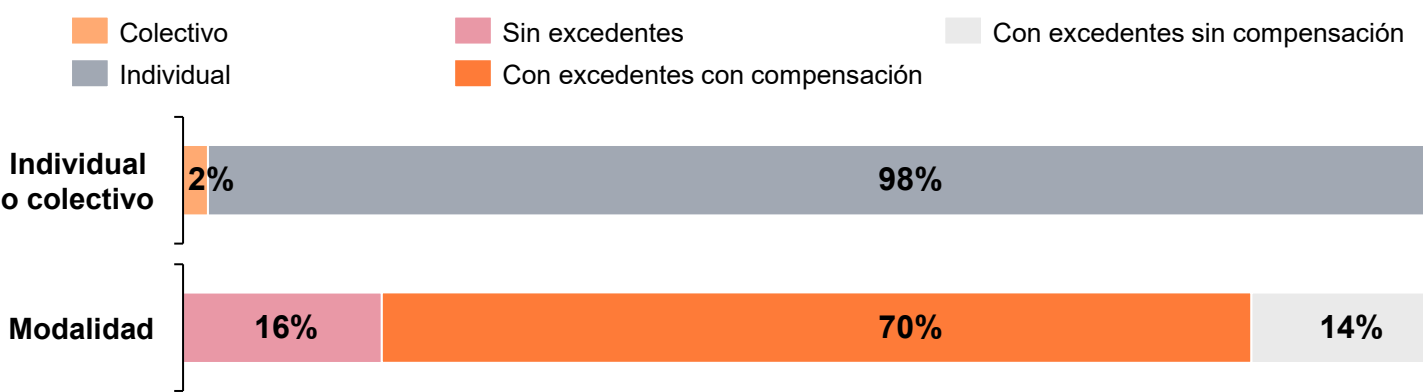
El Plan Nacional Integrado de Energía y Clima (2023-2030) establece un **objetivo específico de despliegue de autoconsumo, que se sitúa en 19 GW instalados en 2030**, y que cubriría el 11% de la demanda en España. El establecimiento de una senda robusta y ambiciosa a 2030 es posible gracias a los desarrollos impulsados en los últimos años, tanto a nivel de normativa como en el Plan de Recuperación, que supone superar incluso el escenario más ambicioso previsto en la Hoja de Ruta del Autoconsumo (que estableció un objetivo de 9 GW a 2030 y que se podía incrementar hasta los 14 GW en un escenario muy optimista de alta penetración).

Según el Observatorio de Competitividad Empresarial de la Cámara de Comercio de España, tras el COVID-19 casi el 60% de empresas adoptó medidas en respuesta a la crisis internacional de precios de la energía, que incluían mejoras en eficiencia energética o incorporación de autoconsumo renovable.

Según el Informe sobre el Consumo Eléctrico y Autoconsumo en España 2024, elaborado por aelēc mediante la información de DATADIS, una plataforma creada e impulsada por las empresas distribuidoras de energía eléctrica, **la potencia instalada de autoconsumo a cierre del año 2024 ascendió a 6,54 GW, superando en un 22% los 5,35 GW del cierre de 2023**. Las medidas adoptadas para mejorar la homogeneización y simplificación administrativa y la comunicación con los clientes han contribuido, según aelēc, a este avance.

En cuanto a 2025, según datos de UNEF, aunque el **volumen de nuevas soluciones de autoconsumo registrado en el primer trimestre de 2025 es similar al del primer trimestre de 2024**, la comparativa con la media trimestral del año pasado muestra un **descenso del 14% en residencial, el 17% en comercial y el 20% en industrial**. Por su parte, APPA RENOVABLES apunta a que la **potencia instalada en los primeros seis meses de 2025 se situó en 611 MW**, un 14,6% menos que en el mismo periodo de 2024. El descenso se concentra en el **ámbito industrial (-22,9%)**, mientras que el **residencial creció y el almacenamiento con baterías se disparó**, impulsados por el apagón de abril, el menor precio de los excedentes y la seguridad de suministro.

Análisis sobre el autoconsumo eléctrico nacional (potencia instalada en 2024)



Fuente: Datadis, aelēc

El crecimiento del autoconsumo se vio impulsado por la regulación aprobada en 2019

El Real Decreto 244/2019 como catalizador del cambio de paradigma



Del modelo disuasorio al modelo habilitante. El Real Decreto 900/2015 partía de una lógica de tutela del sistema a través de cargas y requisitos técnicos y administrativos intensos que, en la práctica, desincentivaban el autoconsumo: peajes y cargos sobre la energía autoconsumida (“impuesto al sol”), prohibición efectiva del autoconsumo compartido, exigencias de doble medida, obligaciones de registro y tramitación propias de la generación incluso para potencias reducidas, y la ausencia de un esquema sencillo para valorizar excedentes. El RD 244/2019 invierte esa lógica y desarrolla un marco más flexible

Efecto económico-regulatorio como palanca de despliegue. La supresión de peajes y cargos a la energía autoconsumida redujo de forma inmediata los periodos de retorno. La compensación simplificada proporcionó una vía ágil de valorización de excedentes sin obligar a pequeñas instalaciones a operar como generadores en el mercado. La reducción de contadores y de tramitación rebajó CAPEX y “soft costs” (ingeniería, legalización, tiempos).

Comparativa del Real Decreto Real Decreto 900/2015 y el Real Decreto 244/2019

| Materia | RD 900/2015 | RD 244/2019 |
|---|---|--|
| Cargos sobre energía autoconsumida | Prevé cargos/peajes sobre la energía autoconsumida, incluso sin vertido, encareciendo el autoconsumo. | Elimina cargos y peajes sobre la energía autoconsumida; solo se pagan peajes por la energía tomada de la red. |
| Autoconsumo colectivo | No habilitado de forma efectiva. | Reconocido y regulado con criterios de reparto de energía entre varios consumidores vinculados a una misma generación. |
| Compensación de excedentes | Sin esquema sencillo de compensación para pequeños; venta de excedentes exigía trámites de generador. | Compensación simplificada mensual de excedentes hasta 100 kW, con límites (no puede resultar factura negativa). |
| Requisitos de medida | Exigencias de doble medida y equipos adicionales incluso para pequeñas instalaciones. | Simplificación: un contador bidireccional en frontera puede ser suficiente; medición de generación solo cuando resulte necesario. |
| Tramitación y permisos | Tramitación compleja y equiparable a generación, con obligaciones de registro y permisos amplios. | Simplificación administrativa, especialmente para pequeñas potencias en baja tensión; supresión de permisos de acceso y conexión en casos tasados. |
| Registro de autoconsumo | Inscripción constitutiva y penalizaciones | Registro declarativo y de finalidad estadística |
| Potencias pequeñas | Sin trato diferenciado; aplicación de cargas y trámites desproporcionados. | Trato proporcionado: umbrales (≤ 100 kW para compensación; exenciones y simplificaciones para ≤ 15 kW en baja tensión en determinados supuestos). |
| Proximidad y reparto | No contempla criterios para reparto ni proximidad entre generador y consumidores. | Establece criterios de proximidad y coeficientes de reparto acordados y comunicados al distribuidor. |
| Venta de excedentes | Requiere alta como productor y gestión de mercado incluso para excedentes mínimos. | Opción de acogerse a compensación simplificada sin obligaciones de productor para pequeñas potencias. |

El autoconsumo admite varias modalidades y tipologías con requisitos administrativos, técnicos y económicos distintos

Esquema ilustrativo del autoconsumo: modalidades, tipos, régimen económico y equipos de medida

Modalidades de autoconsumo



Modalidad de suministro con autoconsumo sin excedentes

- Necesidad de instalar un **mecanismo antivertido** que **impida la inyección de excedentes** a la red
- No existe sujeto productor, sólo un sujeto **consumidor**
- **Trámites simplificados** ya que se exime de la necesidad de obtener permisos de acceso y conexión
- Puede ser **individual o colectivo**
- Puede ser en **red interior o con línea directa**¹

Modalidad de suministro con autoconsumo con excedentes

- **Dos modalidades: (i) Acogidas a compensación (renovable P<100 kW) y (ii) no acogida a compensación**
- Existe **sujeto productor y sujeto consumidor**
- El autoconsumo se podrá clasificar en **individual o colectivo**
- **Puede ser en red interior o con línea directa**
- Sólo la modalidad con excedentes y sin compensación puede **realizarse a través de red**²

- Es posible que la propiedad de la planta y su titularidad administrativa pertenezcan a distintas personas.

Peajes, cargos e IVPEE



- **La energía autoconsumida estará exenta de todo tipo de peajes y cargos** (salvo en autoconsumo a través de red, pues aplicarán para el consumidor las cuantías que determine la CNMC*).
- Tanto la energía autoconsumida en red interior, como la energía excedentaria en la modalidad con compensación **no están sujetas al Impuesto sobre el valor de la producción de energía eléctrica del 7%**.
- **La energía excedentaria** vertida a la red por el productor está actualmente exenta de peajes tanto cuando no hay compensación simplificada (Circular 3/2020 de la CNMC) como cuando aplica compensación simplificada (en este caso se entiende que la energía excedentaria no se incorpora al sistema).

Equipo de medida



- Equipo de medida **bidireccional** en el punto de frontera, o en su caso, uno en cada **punto de frontera**
- En **autoconsumo colectivo** o la **instalación es considerada “próxima”** se deberá además disponer de un equipo de medida que registre la **generación neta**

¹ Se entiende por red interior, la instalación eléctrica formada por los conductores, aparamenta y equipos necesarios para dar servicio a una instalación receptora que no pertenece a la red de distribución o transporte. Son líneas directas aquellas que tengan por objeto el enlace directo de una instalación de producción con un consumidor exigiéndose que el titular de la instalación de producción y el consumidor sean la misma empresa o pertenezcan al mismo grupo empresarial (salvo en el caso de plantas de generación renovable).

² Debe cumplirse alguno de estos requisitos en cuanto a las instalaciones de producción/consumo: Estén conectadas a cualquiera de las redes de baja tensión derivada del mismo centro de transformación, o estén ubicadas en una misma referencia catastral según sus primeros 14 dígitos, o se encuentren conectados a una distancia inferior a 500 metros o 2 km para fotovoltaica ubicada en cubierta, en suelo industrial o en estructuras artificiales existentes o futuras cuyo objetivo principal no sea la generación de electricidad.

* Vid. Resolución de 4 de diciembre de 2024, de la CNMC, por la que se establecen los valores de los peajes de acceso a las redes de transporte y distribución de electricidad de aplicación a partir del 1 de enero de 2025.

Autoconsumo colectivo

Aunque los consumidores quieren compartir la energía producida en régimen de autoconsumo, sobre todo cuando hay una superficie limitada para construir la instalación, su régimen es complejo lo que ha obstaculizado su desarrollo



Figuras como las **comunidades de energía renovable** o las **comunidades ciudadanas de energía** (aún pendientes de mayor desarrollo reglamentario) no han permitido poner en marcha esquemas distintos del autoconsumo colectivo ya regulado en el Real Decreto 244/2019.

Especialidades del autoconsumo colectivo



Acuerdo de reparto. Es necesario un mismo acuerdo firmado por todos los participantes en el autoconsumo colectivo, que recoja los criterios de reparto de la energía (actualmente existe un sistema estático de reparto determinado *ex ante*, si bien se pueden pactar distintos repartos por cada hora). El suministro y el reparto pueden acordarse en un único instrumento contractual.

Intervención del productor. Aunque el RD 244/2019 no obliga a que el productor firme el acuerdo de reparto, el IDAE lo recomienda ya que debe quedar informado del reparto de energía que se llevará a cabo en la instalación de la que es titular.

Alta ante la distribuidora. Dicho acuerdo debe ser remitido de forma individual por cada consumidor a la compañía distribuidora, bien directamente o a través de su comercializadora.

Criterio de reparto. Podrá adoptarse el criterio de reparto que se considere más oportuno (potencia a facturar, aportación económica u otros), con la única limitación de que sean valores constantes y de que la suma de todos los coeficientes sea la unidad. El Real Decreto 244/2019 propone un reparto por defecto en el Anexo I.

Entradas y salidas de consumidores colectivos. Si se desea añadir un nuevo consumidor al autoconsumo colectivo, la incorporación obliga a redefinir coeficientes modificando los acuerdos de reparto y a comunicarlos nuevamente. Si un consumidor da de baja su contrato de suministro o abandona el autoconsumo colectivo, deberá comunicarse un nuevo acuerdo de reparto que tenga en cuenta esta circunstancia.



- Para cada consumidor, la asignación horaria se cruza con su consumo horario: la parte que no excede su consumo es autoconsumida y la parte excedentaria se trata como excedentes conforme a su modalidad (compensación simplificada o venta).
- Los coeficientes de reparto solo podrán modificarse con una periodicidad no inferior a cuatro meses, previa comunicación al encargado de la lectura (distribuidora) con la antelación suficiente.
- Los cambios surten efecto desde su activación por la distribuidora; es aconsejable sincronizar la fecha con el inicio del periodo de facturación para evitar ajustes.

Áreas de mejora del régimen actual del autoconsumo

A pesar del salto cualitativo, aún se plantean ajustes puntuales para maximizar el despliegue, proteger al consumidor y optimizar el uso de la red

Existen todavía retos en la regulación del autoconsumo

- **Compensación de excedentes limitada.** La compensación simplificada está limitada por umbrales de potencia y por reglas que impiden saldos negativos en factura y el arrastre intermensual. Esto reduce el valor de la energía en meses de alta producción y desincentiva dimensionamientos ligeramente superiores al consumo.
- **Señales económicas y estructura de peajes.** El sector pide reforzar señales horarias y de gestión de demanda que premien la flexibilidad asociada al autoconsumo y al almacenamiento.
- **Requisitos de medida y telemedida.** Persisten exigencias de medida adicionales que encarecen proyectos pequeños y colectivos. La estandarización de esquemas de medida y el acceso fluido a datos horarios por parte de los participantes (incluidas comunidades energéticas) siguen siendo puntos de mejora. Está aún pendiente de desarrollo el Procedimiento de Operación 10.5 que resulta necesario para que un consumidor pueda proveerse de varias instalaciones de generación asociadas (multiCAU).
- **Coordinación administrativa.** La heterogeneidad autonómica y municipal en licencias, comunicaciones y registros introduce incertidumbre y plazos variables. La ausencia de un “one-stop shop” efectivo ralentiza la puesta en servicio.
- **Almacenamiento y nuevos servicios.** El encaje regulatorio del almacenamiento en autoconsumo sigue siendo parcial: existen dudas operativas sobre su participación en compensación de excedentes, su interacción con la medida y la remuneración de servicios de flexibilidad o agregación.
- **Dificultades específicas del autoconsumo colectivo.** Los criterios de proximidad física y de conexión a la misma red de baja tensión/centro de transformación, junto con coeficientes de reparto estáticos, limitan el alcance y la eficiencia del autoconsumo compartido. La falta de coeficientes dinámicos horarios y de mecanismos ágiles para altas/bajas de participantes dificulta la gestión en comunidades de propietarios y polígonos.
- **Interacción con distribuidoras y comercializadoras.** Los plazos de tramitación, la multiplicidad de interlocutores y las diferencias de procedimiento entre empresas distribuidoras pueden generar retrasos. Cambios de comercializadora, modificaciones de coeficientes o incidencias en la medida pueden traducirse en facturación errática o ajustes ex post.
- **Gestor del autoconsumo.** No existe esta figura que resulta especialmente útil en el autoconsumo colectivo. Tampoco se permite la activación y gestión de contratos de forma unilateral de cada asociado con la distribuidora eléctrica (tanto para la baja, modificaciones o el alta de un consumidor asociado).
- **Compartición de excedentes.** Sólo se admite compartir la energía producida. Se podrían definir procedimientos en la tarifa para facilitar la compartición de excedentes y el destino de estos excedentes a consumidores vulnerables.
- **Permanencia.** Actualmente existe un plazo de permanencia mínimo en cada modalidad de autoconsumo de 4 meses.
- **Costes y economía de escala.** La obtención de economías de escala se ve lastrada por costes de ingeniería, legalización y contadores adicionales, que pesan proporcionalmente más en proyectos pequeños y medianos. La estandarización técnica y documental puede reducir estos costes y proporcionar seguridad jurídica.

Al margen de la regulación del autoconsumo, la saturación en determinados nudos de la red de transporte y distribución y la limitada capacidad de acogida en baja tensión retrasan altas y limitan potencias admisibles. Las redes de distribución eléctrica son el eje vertebrador de la transición energética que debe permitir contar con edificios y centros comerciales de cero emisiones

Nuevo proyecto de real decreto de autoconsumo

Actualmente se está tramitando un proyecto de real decreto que recoge varias reivindicaciones del sector, valorándose de manera muy positiva



El proyecto avanza de forma decidida en la eliminación de obstáculos del autoconsumo, especialmente en el autoconsumo colectivo, que es el menos desarrollado hasta el momento. Así, **flexibiliza el concepto de proximidad**, crea la **modalidad de excedentes compartidos**, crea la figura del **gestor de autoconsumo**, permite excepcionalmente **aunar dos modalidades en un mismo consumidor** y simplifica medidas, lecturas y trámites. La regulación del **almacenamiento distribuido** y la mejora de datos y observabilidad refuerzan la integración eficiente del autoconsumo en la red y la bancabilidad de proyectos, alineando el marco regulatorio con los objetivos del PNIEC y con un despliegue más ágil y seguro para los consumidores y empresas involucradas.

Principales novedades introducidas por el proyecto de real decreto

| Materia | Novedad introducida |
|------------------------------------|---|
| Proximidad «a través de red» | Amplía distancia hasta 5 km para fotovoltaica hasta 5 MW en cubiertas/entornos industriales; mantiene criterio general de 500 m por proyección ortogonal entre equipos de medida. |
| Modalidades combinadas | Permite simultanear autoconsumo individual sin excedentes con autoconsumo mediante instalaciones próximas «a través de red». |
| Nueva modalidad | Crea la modalidad con excedentes compartidos en autoconsumo colectivo: un consumidor principal comparte solo excedentes; resto puede acogerse a cualquier modalidad. |
| Gestor de autoconsumo | Introduce la figura del gestor (persona física/jurídica) para representar a todos los asociados ante distribuidoras/comercializadoras y agilizar trámites. |
| Alta y modificaciones en colectivo | Alta con el primer acuerdo de reparto y fichero de coeficientes recibido; modificaciones solo requieren firmas de afectados; entrada/salida con firma del nuevo/saliente. |
| Permanencia mínima | Reduce a 1 mes la permanencia en modalidad y en cambios de coeficientes de reparto. |
| Medida y equipos | Instala contador de generación neta en alquiler con distribuidora en ≤ 1 mes; limita reparos a un documento de incidencias; consumidores asociados mantienen su contador existente. |
| Lecturas | Encargado de lectura de todos los equipos (sin excedentes, con compensación y excedentes compartidos) será el distribuidor . |
| Servicios auxiliares | Define servicios auxiliares despreciables ($\leq 1\%$ anual; < 100 kW; renovables) sin contrato de suministro específico en supuestos previstos. |
| Acceso a datos | Consumidores y gestor acceden a datos de generación neta en las mismas plataformas que el consumo; factura incorpora información detallada del autoconsumo colectivo. |
| Registro y coordinación | Ajusta subsecciones del registro administrativo (incluye consumidor principal en excedentes compartidos) y mejora coordinación entre registros. |
| Almacenamiento distribuido | Regula el almacenamiento asociado al consumidor como modalidad de autoconsumo: elegible para compensación, define energía neta y exención de peajes/cargos por energía inyectada. |
| Observabilidad del sistema | Mandata al Operador del Sistema a crear panel de autoconsumidores con muestra representativa para previsión y operación del sistema. |
| Protocolos y plazos | La CNMC adaptará formatos y protocolos ; distribuidoras y comercializadoras tendrán 3 meses para adaptar sistemas. |

Conclusiones

Los cambios normativos realizados y en tramitación contribuyen al impulso del autoconsumo colectivo, aunque en el caso de los centros comerciales aún existen aspectos a mejorar para facilitar su despliegue en el sector



Los esfuerzos regulatorios en la flexibilización del autoconsumo han demostrado una mayor adopción de esta solución que constituye una palanca clara de fomento de la sostenibilidad y la competitividad. El Real Decreto 244/2019 reemplazó un marco disuasorio por otro habilitante que rápidamente se reflejó en el auge de la potencia de autoconsumo.

Debe recordarse que la **Directiva (UE) 2024/1275 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 24 de abril de 2024, relativa a la eficiencia energética de los edificios**, prevé que los edificios nuevos serán de cero emisiones a partir de 2030 y los existentes deberán serlo en 2050, fomentando el autoconsumo con energías renovables y la alta eficiencia. La demanda anual debe ser cubierta con energía renovable generada in situ, en las proximidades, o de una comunidad energética renovable, o también de sistemas urbanos de calefacción y refrigeración eficientes o fuentes libres de carbono.

Para lograr el cumplimiento de las obligaciones y objetivos impuestos, el autoconsumo es decisivo, para lo que **resulta conveniente regular un marco flexible, simplificado y homogéneo que permita dinamizar una modalidad muy poco utilizada. Y ello acompañado del necesario desarrollo de la capacidad en las redes de transporte y distribución de energía eléctrica**, pues una regulación eficaz no es más que uno de los ingredientes necesarios, que debe complementarse con la posibilidad efectiva de conexión de las instalaciones de autoconsumo.

El borrador normativo en tramitación aborda cuellos de botella críticos (proximidad a través de red, excedentes compartidos, gestor de autoconsumo, simplificación de medida/lecturas/datos y encaje del almacenamiento), con potencial para acelerar el autoconsumo colectivo y la integración eficiente en red.

En complejos “multiarrendatarios” con múltiples CUPS y comercializadoras, como es el caso de los centros comerciales, el marco actual todavía dificulta el reparto y las altas y bajas frecuentes de los locales comerciales. Para habilitar plenamente el autoconsumo (especialmente el colectivo) en centros comerciales se requieren de ajustes adicionales:

- (i) mayor flexibilidad de proximidad dentro del mismo complejo eléctrico;
- (ii) esquemas de medida simplificados (contador de generación neta común y mantenimiento de contadores existentes de locales) y acceso a datos para la propiedad/gestora; y
- (iii) coeficientes de reparto más ágiles —idealmente dinámicos horarios o, como mínimo, una permanencia más corta alineada con ciclos comerciales de arrendamiento—, entre otros.

Con estas mejoras, los centros comerciales podrían maximizar cubiertas y aparcamientos para instalaciones fotovoltaicas y compartir energía de forma eficiente entre zonas comunes y locales.





Anexo: Metodología del Índice PwC - APRESCO



Definición de Índices

| | |
|---------------------------|---|
| Índices ventas | Índices medios agregados del sector calculados a partir de las ratios de ventas / SBA que genera ventas (€/m ²) trimestrales y anuales. No se incluyen las ventas de los supermercados e hipermercados ubicados en los centros y parques comerciales. |
| Índices afluencias | Índices medios agregados del sector calculados a partir de las ratios de visitas / SBA total (nº visitas/m ²) trimestrales y anuales. |
| Tasa de ocupación | Mide el porcentaje de los m ² de SBA que se encuentran ocupados en cada trimestre y año. Se calcula como el SBA ocupado / SBA total. |



Glosario de la clasificación por tipo de actividad

| | |
|---------------------------------------|---|
| Moda y Complementos | Tiendas de moda, deportes, joyería, calzado, etc. |
| Ocio y entretenimiento | Cines, centros de ocio (parque de bolas, escalada, etc.), gimnasio, boleras, etc. |
| Restauración | Locales de restauración y hostelería. |
| Hogar, Bricolaje y Electrónica | Tiendas de decoración, mobiliario, electrónica, bricolaje, etc. |



Glosario de la clasificación por tipo de activo

| | |
|---|---|
| Centro Comercial Grande y muy grande | Centro Comercial de 40.000 m ² de SBA total o más. |
| Centro Comercial Mediano y pequeño | Centro Comercial desde 5.000 m ² hasta 39.999 m ² de SBA total. |
| Parque Comercial | Parque de Actividades Comerciales, que tengan un espacio común urbanizado, realicen actividades comerciales al por menor, y estén formados, principalmente, por medianas y grandes superficies. |



El propósito de PwC es generar confianza en la sociedad y resolver problemas importantes. Somos una red de firmas presente en 149 países con más de 370.000 profesionales comprometidos en ofrecer servicios de calidad en auditoría, asesoramiento fiscal y legal, consultoría y transacciones. Cuéntanos qué te preocupa y descubre cómo podemos ayudarte en www.pwc.es

© 2025 Todos los derechos reservados. PwC se refiere a la firma miembro española y, en ocasiones, puede referirse a la red de PwC. Cada firma miembro es una entidad legal separada e independiente. Consulta www.pwc.com/structure para obtener más detalles.